



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000320968

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2126559-31.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANA PAULA ARAUJO ASSUNÇÃO SIMÃO, é agravado CONDOMINIO PARQUE CIDADE JARDIM EDIFICIO BEGONIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2126559-31.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Ana Paula Araújo Assunção Simão

Agravado: Condomínio Parque Cidade Jardim – Edifício Begônias

Voto nº 38.779

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DÉBITOS CONDOMINIAIS – Decisão que indefere a proposta de parcelamento do débito exequendo bem como defere a penhora do imóvel da devedora – Insurgência da executada – Rejeição PARCELAMENTO – Indeferimento – Depósito reconhecidamente insuficiente – Necessidade de depósito de trinta por cento do valor em execução acrescido de custas e de honorários de advogado – O depósito em valor aquém ao previsto na lei inviabiliza a proposta de parcelamento – PENHORA DO IMÓVEL – Consequentemente ao depósito insuficiente, é plenamente do prosseguimento dos atos executivos – Inteligência do art. 916, caput e §4º, do Código de Processo Civil – Menor onerosidade ao devedor – Inaplicabilidade – Ausência de indicação de forma de satisfação do débito exequendo por meio de medida menos gravosa – Artigo 805, parágrafo único, do CPC – Decisão mantida – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **ANA PAULA ARAÚJO ASSUNÇÃO SIMÃO**, nos autos da execução de título extrajudicial movida por **CONDOMÍNIO PARQUE CIDADE JARDIM – EDIFÍCIO BEGÔNIAS**, objetivando a reforma da decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros – da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Comarca de São Paulo, Dra. Andrea Ferraz Musa, que indeferiu o requerimento de parcelamento do débito e, ato contínuo, deferiu a penhora do imóvel de propriedade da agravante (fls. 223/224).

Sustenta a agravante que a execução deve ser feita da forma menos gravosa para o devedor, e que o valor depositado a menor, visando o parcelamento do débito, corresponde a apenas R\$ 131,41, de modo que faz jus ao parcelamento bem como à vedação da prática de atos expropriatórios durante o período de parcelamento.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

O efeito suspensivo foi concedido ao recurso (fls. 42/43).

Apresentada a contraminuta (fls. 50/56), os autos foram encaminhados à Mesa.

É o relatório.

O recurso não pode ser provido.

Como visto, cuida-se, na origem, de ação de execução de título executivo extrajudicial promovida pela agravada em face da agravante visando a satisfação do débito correspondente às contribuições condominiais devidas pela agravada no valor de R\$ 68.678,54.

Citada, a agravante deixou transcorrer *in albis* o prazo para pagamento (fls. 172 e 178), assim, houve o bloqueio de ativos financeiros de titularidade da agravante no valor de R\$ 3.891,00 (fls. 184/186).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Posteriormente ao bloqueio de ativos financeiros, a ora agravante compareceu aos autos reconhecendo o crédito exequendo e depositando a quantia de R\$ 19.509,57 visando o parcelamento previsto no art. 916, *caput*, do Código de Processo Civil.

Intimada na forma do §1º do art. 916 do CPC (fls. 195), a agravada se insurgiu contra a proposta de parcelamento, pois o valor depositado pela agravante não correspondeu à totalidade dos valores indicados no art. 916, *caput*, do CPC, notadamente ante a desconsideração das custas processuais (fls. 197/200).

Assim, à agravante foi concedido prazo para o complemento do depósito do valor reconhecidamente devido (fls. 209).

Contudo, em vez de complementar o depósito para que correspondesse ao montante indicado na lei, a ora agravante aportou manifestando limitando-se a arguir a necessidade de observância do princípio da menor onerosidade e que, como o valor depositado conteve diferença a menor de apenas R\$ 131,41 do valor efetivamente devido, ela faria jus ao parcelamento do débito (fls. 212/214).

Ocorre que, a despeito das teses recursais, a decisão agravada deve ser mantida.

Isso porque, tratando-se o parcelamento previsto no art. 916, *caput*, de benesse concedida ao devedor de dívida líquida, certa e exigível, sua concessão depende do atendimento das condições estritamente previstas na lei.

Assim, ao reconhecidamente realizar depósito em valor inferior àquele apontado na lei, não pode a agravante pretender ver-se beneficiada pela benesse do parcelamento do débito.

Nesse sentido, indico os seguintes precedentes desta Eg. Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - ENCARGOS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO - Decisão agravada indeferiu o pedido de parcelamento do débito - Artigo 916, caput, do Código de Processo Civil que permite o parcelamento do débito exequendo se efetuado o depósito do valor correspondente a 30% do débito no prazo de apresentação dos embargos à execução - Executada efetuou depósito de quantia insuficiente e após o transcurso do prazo de quinze dias úteis da juntada do mandado de citação - Incabível o acolhimento do pleito de parcelamento do débito - RECURSO DA EXECUTADA IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2252178-10.2020.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2021; Data de Registro: 21/01/2021)

Processual. Execução título extrajudicial. Condomínio. Decisão que indeferiu pedido de parcelamento do débito. Pretensão à reforma. Parcelamento do débito exequendo. Pressupostos não preenchidos. Manifestação intempestiva e depósito insuficiente. Necessário seguimento dos atos executivos. Artigo 916 do Código de Processo Civil. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2248213-92.2018.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2019; Data de Registro: 28/01/2019)

Além disso, observo que, a despeito da concessão de efeito suspensivo concedida neste recurso (fls. 42/43), a agravante, contrariando a regra do art. 916, §2º, do CPC¹, deixou de prosseguir com os depósitos das demais parcelas devidas diante de sua proposta de parcelamento.

Nesse cenário, ainda que até então pudesse se

¹ § 2º Enquanto não apreciado o requerimento, o executado terá de depositar as parcelas vincendas, facultado ao exequente seu levantamento.

cogitar de pretensão direito ao parcelamento do débito, a regra do art. 916, §5º, do CPC impõe a possibilidade de retomada da execução:

Art. 916. (...)

§ 5º O não pagamento de qualquer das prestações acarretará cumulativamente:

I - o vencimento das prestações subsequentes e o prosseguimento do processo, com o imediato reinício dos atos executivos;

II - a imposição ao executado de multa de dez por cento sobre o valor das prestações não pagas.

Consequentemente, é de rigor o indeferimento da proposta de parcelamento, inexistindo qualquer óbice à tomada dos atos executivos em desfavor da devedora, na forma do art. 916, §4º, do CPC.

Por fim, observo que o invocado princípio da menor onerosidade não pode servir de escudo para o inadimplemento do débito exequendo, inexistindo aplicabilidade no caso concreto, pois o parágrafo único do art. 805 do CPC prevê que ao executado que alegar a existência de *medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados*, ônus do qual não se desincumbiu a agravante.

Assim, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator